

Số: /QĐ-UBND

Trảng Bom, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thư
(lần đầu)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRẢNG BOM

Căn cứ Luật Khiếu nại ngày 11 tháng 11 năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức Tín dụng số 23/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị định số 141/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Thanh tra Chính phủ;

Xét đơn khiếu nại ngày 11/7/2025 của bà Nguyễn Anh Thư (địa chỉ: ấp 5, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Số điện thoại: 0826580132);

Theo báo cáo của Tổ xác minh nội dung khiếu nại tại Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 08 tháng 8 năm 2025 về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thư, với các nội dung sau đây:

I. NỘI DUNG KHIẾU NẠI

Theo nội dung đơn khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thư ngày 11/7/2025 và kết quả làm việc giữa Bộ phận tiếp công dân Văn phòng HĐND và UBND xã với bà Nguyễn Anh Thư, thể hiện bà Nguyễn Anh Thư không đồng ý với Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Anh Thư – Tài sản trên đất ông Nguyễn Văn Tùng để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (Đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai; với nội dung khiếu nại như sau:

- Khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị tài sản trên đất.
- Khiếu nại đề nghị giao cho bà Nguyễn Anh Thư 01 lô đất ở tái định cư.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH NỘI DUNG KHIẾU NẠI

1. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị đối với diện tích 36,45m² nhà cấp 4 hạng 2 (C4H2) bị giải tỏa.

Thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (Đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai bà Nguyễn Anh Thư có 36,45m² nhà cấp 4 hạng 2 (C4H2) bị giải tỏa, căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 158, tờ bản đồ số 40 đã được UBND huyện Trảng Bom (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 379440 ngày 17/3/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn Tùng và bà Hoàng Thị Ánh Tuyết (Cha, mẹ đẻ của bà Nguyễn Anh Thư).

Tại Biên bản kiểm đếm về đất đai, thông kê nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất do Tổ kiểm đếm thuộc Hội đồng bồi thường dự án đường Lê Hồng Phong lập ngày 28/9/2023 tại thực địa thửa đất thể hiện bà Nguyễn Anh Thư có 36,45m² nhà C4H2 bị giải tỏa để thực hiện dự án, căn nhà được xây dựng trên diện tích 158,6m² đất trồng cây lâu năm Nhà nước thu hồi của ông Nguyễn Văn Tùng và bà Hoàng Thị Ánh Tuyết, tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 40 thị trấn Trảng Bom (cũ) để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong; đồng thời, tại mục ghi ý kiến của người có đất bị thu hồi, người có tài sản bị thu hồi của biên bản, thể hiện bà Nguyễn Anh Thư đồng ý với số liệu kiểm kê tài sản nhà C4H2 có diện tích 36,45m² xây dựng trên đất trồng cây lâu năm của ông Nguyễn Văn Tùng và bà Hoàng Thị Ánh Tuyết (Cha, mẹ đẻ của bà Nguyễn Anh Thư) và ông Nguyễn Văn Tùng đã có ý kiến đề nghị lập phương án bồi thường diện tích 36,45m² nhà C4H2 cho con là bà Nguyễn Anh Thư.

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Quy định về việc phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (có hiệu lực tại thời điểm lập hồ sơ bồi thường) quy định “*Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi căn cứ hồ sơ quản lý đất đai để xác nhận nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo loại đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở, công trình trên đất và đối tượng đủ điều kiện được bồi thường bằng đất ở hoặc bố trí tái định cư theo Mẫu số*

02 Phụ lục kèm theo Quy định này. Trường hợp không có hồ sơ để làm căn cứ xác nhận thì lấy ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã và những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất để xác nhận về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở, công trình trên đất”.

Ngày 18/01/2024, UBND thị trấn Trảng Bom (cũ), phối hợp với Ủy ban MTTQ Việt Nam thị trấn Trảng Bom tổ chức lấy ý kiến những người đã từng cư trú cùng thời điểm tại khu vực thửa đất số 158, 205, tờ bản đồ số 40 gia đình ông Nguyễn Văn Tùng sử dụng về thời điểm xây dựng nhà ở, các công trình trên đất. Kết quả, những người được lấy ý kiến khẳng định ông Nguyễn Văn Tùng xây dựng nhà ở và các công trình cho các con (gồm: Nguyễn Hoàng Nhi, Nguyễn Anh Thư, Nguyễn Huy Bằng) trên thửa đất số 158, 205, tờ bản đồ số 40 vào năm 2020, khi đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa chuẩn bị khởi công xây dựng.

Như vậy, qua xác minh xác định thời điểm xây dựng căn nhà C4H2 có diện tích 36,45m² của bà Nguyễn Anh Thư trên diện tích đất trồng cây lâu năm Nhà nước thu hồi của ông Nguyễn Văn Tùng và bà Hoàng Thị Ánh Tuyết, tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 40 thị trấn Trảng Bom (cũ) để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong vào năm 2020.

Căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất *“Tài sản gắn liền với đất được tạo lập trái quy định của pháp luật hoặc tạo lập trong thời hạn hiệu lực của thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này”*.

Căn cứ khoản 1 Điều 16 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định hỗ trợ khác về nhà ở, công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường:

“1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân không đủ điều kiện bồi thường nhưng được tạo lập trên đất đủ điều kiện bồi thường về đất:

a) Đối với nhà ở, công trình tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được hỗ trợ với mức bằng (=) 100% mức giá bồi thường.

b) Đối với nhà ở, công trình tạo lập từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước thời điểm Nhà nước công bố thông báo thu hồi đất thì được hỗ trợ với mức bằng (=) 80% mức giá bồi thường”.

Ngày 13/6/2025, UBND huyện Trảng Bom (cũ) ban hành Quyết định số 3454/QĐ-UBND, về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Anh Thư – Tài sản trên đất ông Nguyễn Văn Tùng để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (Đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai, trong đó phê duyệt phương án hỗ trợ đối với diện tích 36,45m² nhà C4H2 của bà Nguyễn Anh Thư với mức bằng 80% mức giá bồi thường nhà C4H2 được quy định tại

Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là đúng quy định của pháp luật.

2. Đối với nội dung khiếu nại đề nghị giao cho bà Nguyễn Anh Thư 01 lô đất ở tái định cư.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom cung cấp thể hiện:

Thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (Đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai bà Nguyễn Anh Thư không có đất bị thu hồi, nhà và các tài sản khác được tạo lập trên diện tích 158,6m² đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 158, tờ bản đồ số 40 thị trấn Trảng Bom (cũ) Nhà nước thu hồi của ông Nguyễn Văn Tùng và bà Hoàng Thị Ánh Tuyết (Cha, mẹ đẻ của bà Nguyễn Anh Thư).

Căn cứ Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định bố trí tái định cư thì bà Nguyễn Anh Thư không đủ điều kiện để được Nhà nước bố trí tái định cư. Do đó, nội dung bà Nguyễn Anh Thư khiếu nại đề nghị giao cho bà Thư 01 lô đất ở tái định cư là không có cơ sở xem xét giải quyết.

III. KẾT QUẢ ĐỐI THOẠI

Căn cứ kết quả đối thoại ngày 19/8/2025 giữa người giải quyết khiếu nại với bà Nguyễn Anh Thư, thể hiện:

- Ý kiến của bà Nguyễn Anh Thư:

+ Căn nhà của bà Thư xây dựng có đúng pháp luật không.

+ Việc UBND thị trấn Trảng Bom (cũ) lấy ý kiến khu dân cư về thời điểm xây dựng nhà vào năm 2020, đề nghị cho bà Thư tiếp cận biên bản lấy ý kiến khu dân cư.

+ Nhà của bà Thư xây dựng trước khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận, do đó có nhà ở trên đất thì Nhà nước mới công nhận đất ở.

- Ý kiến Phòng Kinh tế:

UBND thị trấn Trảng Bom (cũ) đã tổ chức lấy ý kiến khu dân cư về thời điểm xây dựng nhà của bà Thư theo đúng quy định của pháp luật.

- Ý kiến Trung tâm phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom:

+ Về tính hợp pháp của nhà ở: Theo quy định của pháp luật nhà ở phải xây dựng trên đất ở, căn nhà của bà Thư xây dựng trên đất trồng cây lâu năm là chưa đúng quy định của pháp luật.

+ Việc lấy ý kiến khu dân cư: Sau khi công tác kiểm đếm được thực hiện xong Trung tâm phát triển quỹ đất chuyển hồ sơ cho UBND thị trấn Trảng Bom (cũ) để tổ chức xác nhận nguồn gốc nhà, tài sản để lập phương án bồi thường theo quy định.

+ Về tái định cư: Căn cứ Điều 111 Luật Đất đai năm 2024, bà Thu không có đất thu hồi, do đó không đủ điều kiện để Nhà nước bố trí tái định cư.

- Các cơ quan, đơn vị tham dự buổi đối thoại thống nhất với nội dung Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 08/8/2025 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thu.

- Qua ý kiến của bà Nguyễn Anh Thu và ý kiến của các thành phần dự cuộc họp đối thoại, Phó Chủ tịch UBND xã Phan Trung Tính – Chủ trì có ý kiến:

Thống nhất với nội dung Báo cáo số 49/BC-TXM ngày 08/8/2025 của Tổ xác minh về kết quả xác minh nội dung khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thu.

Không công nhận nội dung bà Nguyễn Anh Thu, khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị đối với diện tích 36,45m² nhà C4H2 bị giải tỏa và khiếu nại đề nghị giao cho bà Nguyễn Anh Thu 01 lô đất ở tái định cư.

Giao Tổ xác minh nội dung khiếu nại tham mưu Chủ tịch UBND xã ban hành quyết định giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Anh Thu theo đúng quy định.

IV. KẾT LUẬN

1. Đối với nội dung bà Nguyễn Anh Thu khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị tài sản đối với diện tích 36,45m² nhà C4H2.

Căn cứ khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai năm 2024 quy định trường hợp không được bồi thường tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất; Khoản 1 Điều 16 Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai, ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nội dung bà Nguyễn Anh Thu khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị tài sản đối với diện tích 36,45m² nhà C4H2 là khiếu nại sai.

2. Đối với nội dung bà Nguyễn Anh Thu khiếu nại đề nghị giao cho bà Thu 01 lô đất ở tái định cư.

Căn cứ Điều 111 Luật Đất đai năm 2024 quy định bố trí tái định cư thì bà Nguyễn Anh Thu không đủ điều kiện để được Nhà nước bố trí tái định cư. Nội dung bà Nguyễn Anh Thu khiếu nại đề nghị giao cho bà Thu 01 lô đất ở tái định cư là khiếu nại sai.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Không công nhận nội dung bà Nguyễn Anh Thu khiếu nại đề nghị bồi thường tỷ lệ 100% giá trị tài sản đối với diện tích 36,45m² nhà C4H2 và khiếu nại đề nghị giao cho bà Nguyễn Anh Thu 01 lô đất ở tái định cư.

Giữ nguyên nội dung Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom (cũ), về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

đối với bà Nguyễn Anh Thư - Tài sản trên đất ông Nguyễn Văn Tùng để thực hiện dự án đường Lê Hồng Phong (Đoạn từ đường 29 tháng 4 đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa), tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Giao Văn phòng HĐND và UBND xã công bố, gửi Quyết định này đến bà Nguyễn Anh Thư theo quy định.

Giao Phòng Văn hóa - Xã hội đăng tải công khai Quyết định này trên trang thông tin điện tử của UBND xã 15 ngày liên tục.

Điều 3. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nếu không đồng ý với Quyết định giải quyết khiếu nại, bà Nguyễn Anh Thư có quyền khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã, Trưởng Phòng Kinh tế, Trưởng Phòng Văn hóa – Xã hội, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Trảng Bom và bà Nguyễn Anh Thư có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thanh tra tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy;
- Chủ tịch, Phó CT. UBND xã;
- Văn phòng Đảng ủy;
- Ban Quản lý dự án khu vực 3;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng HĐND-UBND xã;
- Bộ phận TCD xã (01 bản chính);
- Lưu: VT, HS (K.Anh, Thảo, Hoàng, Mận).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Trung Tính